

„СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН” АД
КОНСОЛИДИРАН МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
Към 31 март 2026 г.

ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА

„София хотел Балкан” АД е Дружество с основен предмет на дейност - хотелиерство, ресторантьорство, съпътстващи туристически дейности като бизнес услуги, фитнес, телефон, продажба на валута, отдаване под наем на търговски и рекламни площи, провеждане на конгресни мероприятия и други видове допълнителни услуги свързани с международния и вътрешен туризъм, разрешени от Българското законодателство. Дружеството работи съобразно българското законодателство. То има сключен договор за франчайз със Старууд. По решение на общото събрание на акционерите от 25.01.2011 г. има сключени и договори за управление и техническа помощ с „Кокари Лимитид”, Кипър.

„София Хотел Балкан” АД е акционерно дружество регистрирано по Търговския закон на Р България с адрес: София 1000, пл. „Света Неделя” № 5.

СТРУКТУРА НА ОСНОВНИЯ КАПИТАЛ

Акциите на Дружеството се търгуват на Фондовата борса в гр.София.

Към края на отчетното тримесечие капиталът на Дружеството възлиза на 2,685 хил. евро и представлява 5,264,000 броя поименни безналични обикновени акции с право на глас с номинал 0.51 евро всяка.

В исторически план, преди увеличението на капитала през 2011 г. собственият капитал е бил разпределен на 478,536 броя акции с номинал 0.51 евро всяка. При учредяването акциите са били 25,994 броя – съответно 12,997 броя на приносител и 12,997 броя поименни, а при последвалото първоначалното увеличение нарастват на 420,181 – съответно на 210,090 броя на приносител и 210,091 броя поименни.

На 09.11.2020 г. „Потамиро Лимитид“ придобива от „Бандола Пропъртис Лимитид“ 4 605 459 обикновени поименни безналични с право на глас акции на "София Хотел Балкан" АД, представляващи 87,49% от гласовете в Общото събрание на акционерите му.

„Потамиро Лимитид“ регистрира търговото предложение в Комисията за финансов надзор на 17.09.2020 г. В резултат от него „Потамиро Лимитид притежава 4,605,776 акции, представляващи 87.50% от капитала на „София Хотел Балкан“ АД, регистрирани в „Централен Депозитар“ АД на 04.01.2021 г.

Дружеството е регистрирано в Публичния регистър на емитентите, воден от ДКЦК с протокол № 42 от 1998 г. Акционерите на Дружеството имат ограничена отговорност до размера на акциите си, които се търгуват публично на Фондовата борса – София.

Понастоящем акциите на Дружеството са безналични. Всяка обикновена, безналична, поименна акция от един клас предоставя следните права:

- право на глас в ОС на акционерите

- право на дивидент
- право на ликвидационен дял, съизмерен с номиналната стойност на акциите
- право на информация относно дейността на Дружеството
- други права, изрично посочени в Устава на Дружеството.

Дружеството не притежава пряко издадени от него акции, тъй като не е изкупувало обратно акциите си при условията и реда на член 187 А от Търговския Закон. Акции, издадени от Дружеството не са залагани в негова полза.

С писмо от БФБ – София АД, Дружеството е уведомено, че на проведено заседание на Съвета на директорите на БФБ – София АД по Протокол 54/30.12.09, е взето решение на основание чл.8, ал.3 от част III Правила за допускане до търговия, считано от 04.01.2010 премества служебно на Неофициален пазар на акции, сегмент „В” емисията акции, издадена от Дружеството, във връзка с това, че не отговаря на критериите на чл.37, ал.3 от същите.

Дружеството е извършило през 2011 г. първичното публично предлагане на акции от увеличение на капитала на „София Хотел Балкан” АД, извършвано съгласно решение на Общото събрание на акционерите от 25 януари 2011 г.. До крайния срок са записани и заплатени всички предложени 4 785 360 броя нови акции, с номинална стойност от 1 лев (0.51 евро) всяка и емисионна стойност от 3.60 лева (1.84 евро) всяка. Увеличението на капитала е регистрирано в Търговския регистър на 19.07.2011 г.

РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ГРУПАТА

Към 31.03.2026 г. са отчетени консолидирани приходи от дейността общо в размер на 4,992 хил. евро (31.03.2025 – 4,030 хил. евро). Те са реализирани основно от приходи от нощувки с водеща роля – 3,383 хил. евро (31.03.2025 - 2,470 хил. евро), следвани от приходите от отдел Хранене – 1,380 хил. евро (31.03.2025 – 1,324 хил. евро). Следват реализираните приходи от наеми в размер на 140 хил. евро (31.03.2025 - 148 хил. евро). Приходите от финансираня към 31.03.2025 г. са 22 хил. евро, а към 31.03.2026 г. няма такива. Увеличението в приходите от дейността е с 962 хил. евро спрямо 31.03.2025 г. За текущото тримесечие се отчита:

- увеличение на приходите от нощувки с 913 хил. евро или 36.96%
- увеличение на приходите от отдел Хранене с 56 хил. евро или 4.23%
- намаление на приходите от наеми с 8 хил. евро или -5.41%
- приходите от финансираня няма през текущия период.

Финансовите приходи за тримесечието свършващо на 31.03.2026 г. бележат увеличение от 5 хил. евро спрямо сравнителния период (31.03.2026 – 8 хил. евро; 31.03.2025 – 3 хил. евро), поради флукутация на валутния курс на динара спрямо еврото.

Финансовите разходи бележат увеличение от 391 хил. евро спрямо сравнителния период, дължащо се основно на разходите за лихви по заеми (31.03.2025 – 870 хил. евро; 31.03.2025– 515 хил. евро), поради промяната в лихвените нива.

Общата сума на разходите към 31.03.2026 г. е 5,407 хил. евро (31.12.2025 - 4,295 хил. евро), в т.ч. разходи по икономически елементи – 4,498 хил. евро. и финансови разходи – 909 хил. евро. Увеличение от 71 хил. евро бележат разходите за материали, а разходите за външни услуги се увеличават с 274 хил. евро.. Намаление бележат разходите за възнаграждения и осигуровки на Групата. Към 31.03.2026 г. те са в размер на 1,090 хил. евро, докато към 31.03.2025 г. са 1,165 хил. евро, което представлява намаление от 75 хил. евро. Разходите за амортизации запазват възходящото ниво през отчетното тримесечие спрямо сравнителния период – 1,806 хил. евро към 31.03.2026 г. и 1,532 хил. евро към 31.03.2025 г., в резултат на новосформираните ДМА влезли в употреба в дружествата от Групата.

Финансовият резултат на Групата към 31.03.2026 г. е загуба преди данъци в размер на 415 хил. евро.

Към 31.03.2026 г. активите и пасивите на Групата по балансова стойност възлизат на 98,225 хил. евро, а към 31.12.2025 г. на 99,045 хил. евро. В актива на баланса най-висок дял имат нетекущите активи – 95,967 хил. евро. В пасива на баланса са посочени усвоените кредити по договори за банкови кредити и овърдрафти с Юробанк България, Юробанк Кипър, новоотпуснатите заеми от Национална банка на Гърция (Кипър), както и заемите от свързани лица.

Консолидираният финансов отчет за първо тримесечие на 2026 г. не е заверен от регистриран одитор и не му е извършван одиторски преглед.

ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИТЕ ГОЛЕМИ СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

1. Няма сделки между свързани лица, сключени през отчетния период на текущата финансова година, които са повлияли съществено на финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството в този период.

„София Хотел Балкан“ АД („СХБ“), във връзка с одобрени сделки на проведеното на 05.12.2025 г. Извънредно общо събрание на акционерите на СХБ, с уведомление от 16.01.2026 г. информира, че на 16.01.2026 г. СХБ е сключило следните сделки:

1.1. Подписване от СХБ в качеството му на поръчител на Договор за заем от 16.01.2026 г. при страни: Метропол като Заемател, Националната Банка на Гърция като Заемодател и СХБ и Кокари като Поръчители за задълженията на Метропол по Договора за заем, по силата на който Заемодателят отпуска на Заемателя заем в размер до 21,050,000 евро при годишен лихвен процент 6- месечният Юрибор плюс надбавка 1,80% и срок: 120 месеца от Датата на усвояване, при съществените условия на горепосочения Договор за заем, описани в Приложение № 1 към Протокола за решения на ОС.

1.2. Подписване от СХБ в качеството му на поръчител на Договор за заем от 16.01.2026 г. при страни: Кокари като Заемател, Национална Банка на Гърция като Заемодател, СХБ и Метропол като Поръчители за задълженията на Кокари по Договора за заем, по силата на който Заемодателят отпуска на Заемателя заем в размер до 17,700,000 евро при годишен лихвен процент 6-месечният Юрибор плюс надбавка 1,80%, със срок: 90 месеца от Датата на усвояване, при съществените условия на горепосочения Договор за заем, описани в Приложение № 1 към Протокола за решения на ОС.

Във връзка с Уведомление на основание чл. 114а, ал. 9 от ЗППЦК, СХБ информира, че на 03.02.2026 г. СХБ получи уведомление, регистрирано под вх. № 03/03.02.2026 г. по описа на СХБ („Уведомлението“), от Метропол палас **д.о.о.**, Белград, („Метропол“), на което СХБ е едноличен собственик на капитала, с което Метропол уведомява СХБ за следното:

а) Договор за заем от 16.01.2026 г. при страни: Метропол като Заемател, **Национална Банка На Гърция (Кипър) Лимитед** (National Bank Of Greece (Cyprus) Limited), кредитна институция, учредена съгласно законите на Република Кипър, с регистрационен номер HE 58070, със седалище и адрес на управление: Република Кипър, гр. Никозия 1065, бул. „Архиепископ Макариос III“ № 15 („**НБГ**“) като Заемодател и Метропол като Заемател по силата на който Заемодателят отпуска на Заемателя заем в размер до 21,050,000 евро, при годишна лихва 6-месечния Юрибор плюс надбавка от 1,80 % и срок: 120 месеца от Датата на усвояване, със СХБ и „**Кокари Лимитид**“, дружество, надлежно учредено и съществуващо съгласно законодателството на Република Кипър, регистрирано в Министерство на енергетиката, търговията и индустрията, отдел „Регистратор на дружества и интелектуална собственост“, Никозия, с регистрационен номер HE 261258, със седалище и адрес на управление: Темистокли Дерви, 41, Хауаи Никозия Тауър, ет. 8, ап./офис 806-807, 1066, Никозия, Кипър („**Кокари**“) като Субсидиарни Поръчители за задълженията на Метропол по Договора за заем и при съществените условия на Договора за заем, описани в Приложение № 1 към Протокола на ОС („**Договора за заем на Метропол**“);

б) Договор за заем от 16.01.2026 г. при страни: НБГ като Заемодател, СХБ като Заемател, Метропол като Субсидиарен поръчител, „**Потамиро Лимитид**“, дружество, надлежно учредено съгласно законодателството на Република Кипър и вписано към Министерство на енергетиката, търговията и индустрията, отдел „Регистратор на дружества и интелектуална собственост“, Никозия под регистрационен номер HE 409738, със седалище и адрес на управление: Кипър, Лимасол 3040, Хрисороятисис и Колокотрони („**Потамиро**“) като Поръчител и Кокари като Поръчител за задълженията на СХБ по Договора за заем, по силата на който Заемодателят отпуска на Заемателя заем в размер до 33,463,000 евро, при годишна лихва 6-месечния Юрибор плюс надбавка от 1,80 % и срок: 120 месеца от Датата на усвояване и при съществените условия на горепосочения Договор за заем, описани в Приложение № 1 към Протокола на ОС („**Договора за заем на СХБ**“);

в) Договор за заем от 16.01.2026 г. при страни: Кокари като Заемател, НБГ като Заемодател и СХБ като Поръчител, и Метропол като Субсидиарен поръчител за задълженията на Кокари по Договора за заем, по силата на който Заемодателят отпуска на Заемателя заем в размер до 17,700,000 евро при годишна лихва 6-месечния

Юрибор плюс надбавка от 1,80 % и срок: 90 месеца от датата на усвояване при съществените условия на горепосочения Договор за заем, описани в Приложение № 1 към Протокола на ОС („Договора за заем на Кокари“),

заедно наричани по-долу „Договорите за заем“, по които Метропол е страна, са били подложени на одобрение от страна на Националната банка на Сърбия („НБС“) съгласно разпоредбите на сръбското право. След процеса по одобрение на банката, НБС е издавала своето одобрение спрямо Договорите за заем на 30.01.2026.

1.2. Във връзка с полученото Уведомление от Метропол и одобрени сделки от Съвета на директорите на СХБ съгласно Протокола СХБ информира за следното:

За целите на предоставяне на обезпечение от страна на Метропол по Договора за заем на СХБ Метропол:

1.2.1. Метропол има качеството субсидиарен поръчител по Договора за заем на СХБ при съществени условия на поръчителството и заема, както следва:

Това задължение на Метропол се реализира чрез подписване на Договора за заем на СХБ с НБГ. Задълженията на Метропол като субсидиарен поръчител са описани в условията на Договора за заем на СХБ и са регулирани от кипърското право. Съгласно договора, Метропол ще поеме задължение да изплати всяко задължение на СХБ по Договора за заем на СХБ, в случай че СХБ не погаси дълга си по Договора за заем на СХБ. Заемодателят НБГ ще има право принудително да търси вземанията си чрез предявяване на иски срещу Метропол и изпълнение спрямо всички активи на Метропол.

1.2.2. За целите на предоставяне на обезпечение от страна на Метропол по Договора за заем на СХБ на 03.02.2026 г. Метропол е сключило следните договори:

Съществени условия на обезпечителните договори, подписани от Метропол:

Страни: НБГ като обезпечен кредитор и Метропол като лице, предоставящо обезпеченията;

Стойност: Обезпечаване на главницата, лихвите и всички разходи на кредитора по заема на СХБ, отпуснат на СХБ съгласно Решение № 1, т. 3 от Протокола.

Срок на Обезпеченията: до пълното изплащане на обезпечения заем и всички разходи.

1.2.2.1. Ипотека на недвижимите имоти на Метропол при съществени условия на ипотеката:

Предмет на ипотеката: всички недвижими имоти на Метропол.

Предоставяне на ипотечен акт от страна на Метропол, чрез който се учредява ипотека в полза на НБГ, с цел обезпечаване на задълженията на СХБ по Договора за заем на СХБ върху недвижими имоти, изцяло притежавани от Метропол.

1.2.2.2. Залог на движими вещи, собственост на Метропол при съществени условия на залога на движими вещи

Предмет: движимите вещи, собственост на Метропол.

Договор за залог на движими вещи между Метропол, в качеството му на залогодател и НБГ, в качеството му на заложен кредитор, с който се учредява залог върху движимите вещи, собственост на Метропол към момента на сключване на Договора за заем на СХБ, както и върху движимите вещи, придобити от Метропол след

сключването на посочения договор, за целите на обезпечаване на вземанията по Договора за заем на СХБ.

1.2.2.3. Залог на вземания на Метропол при съществени условия на залога на вземания:

Предмет: Вземанията на Метропол, произтичащи от договори.

Сключване на договор за залог на вземания между Метропол, в качеството му на залогодател и НБГ, в качеството му на заложен кредитор, с цел обезпечаване на вземанията по Договора за заем на СХБ, с който се учредява залог върху вземанията, които Метропол има спрямо трети лица.

1.2.2.4. Залог върху права на интелектуална собственост, притежавани от Метропол при съществени условия на залога върху права на интелектуална собственост

Предмет: права на интелектуална собственост на Метропол.

Договор за учредяване на залог върху съществуващи права на интелектуална собственост на Метропол, както и върху такива, които ще бъдат създадени в бъдеще, включително, но не само, всички търговски марки, понастоящем регистрирани в Регистъра на търговските марки на Република Сърбия в полза на Метропол, както и други права на интелектуална собственост, с цел обезпечаване на вземанията по Договора за заем на СХБ.

2. Промени в сключените сделки със свързани лица, оповестени в годишния отчет, които имат съществено въздействие върху финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството през съответния отчетен период на текущата финансова година – Няма през текущото тримесечие (виж т.1 по-горе).

ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ТРИМЕСЕЧИЕТО И С НАТРУПВАНЕ ОТ НАЧАЛОТО НА ФИНАНСОВАТА ГОДИНА

През първо тримесечие на 2026 г. важни събития, които оказват влияние върху резултатите във финансовия отчет на Групата са различните пазарни условия. Ръководството прогнозира през 2026 год. пазарната стратегия на Групата да продължи да бъде адаптивна спрямо всички промени и да се пренасочва във връзка с пазарната ситуация. Основният акцент остава върху динамичното ценообразуване, което се адаптира спрямо пазарното търсене и локалните корпоративни договори. Тази стратегия продължава да осигурява стабилни и положителни резултати за Групата.

Военната операция на САЩ и Израел срещу цели в Иран, започнала на 28.02.2026 г., известна под кодовото име „Епична ярост“, бързо прераства в регионална война. Иран отваряща с масирани ракетни атаки и такива с дрон срещу Израел и американски бази разположени в съседни на Иран държави.

В резултат се повишава напрежението в международната обстановка, през първите седмици от началото на военните действия се наблюдава увеличение на анулираните резервации в хотел „София Балкан Палас“. Една част от гостите отменят планираните си пътувания поради несигурността, свързана с текущата геополитическа ситуация, както и поради промени в полетите и ограничения, налагани от авиокомпаниите и

туроператори. Към настоящият момент този първоначален негативен отговор на туристическия пазар е преодолян.

Затварянето на Ормузкия проток като пряк резултат от военната операция, създава предизвикателства пред световните пазари. Като най-открояващи се към момента могат да се посочат следните евентуални икономически последици: повишаване на цените на петрола, увеличение на разходите за енергия, суровини, транспорт и труд, отражение върху финансовите пазари и инфлацията, заради поскъпване на енергийните ресурси, забавяне или прекъсване на веригите на доставки.

Ефектите и икономическите последици от военните действия в Близкия изток не могат да бъдат изцяло оценени на този етап, но съществуват индикации за потенциално въздействие върху световната икономика. По-слабата икономическа активност в глобален план или по-нататъшното забавяне на темповете на световната търговия биха могли да ограничат икономическия растеж в еврозоната.

Дружеството отчита рисковете, произтичащи от макроикономическата среда, в рамките на своята система за управление на риска, съобразно обхвата и спецификата на дейността си. Към момента се счита, че те няма да окажат съществено пряко влияние върху дейността на дружеството, както и върху инвестициите му в дъщерни предприятия и тяхната дейност.

Също така моля да се обърне внимание на информацията оповестена по-горе в частта Информация за сключените големи сделки със свързани лица.

ОСНОВНИ РИСКОВЕ И НЕСИГУРНОСТИ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ ОСТАНАЛАТА ЧАСТ ОТ ФИНАНСОВАТА ГОДИНА

Основните рискове пред Групата за дейността ѝ през следващите тримесечия са възможни отклонения от планиваните цели и очакваните резултати за годината, произтичащи от външни и вътрешни събития.

Туристическият сектор, към който принадлежи Групата, се съвзе от последиците от пандемията, но в същото време поради други промени в макроикономическата среда, ситуацията продължава да създава предизвикателства пред дейността. Тук попадат съществени показатели като **инфлацията**, повишаването на **лихвените проценти**, както и **геополитическите рискове**, като всички посочени променливи на макроикономическата среда дефинират определена несигурността по отношение на бъдещото развитие и поставят предизвикателства пред Групата и нейните операции.

Осъществявайки дейността си, Групата е изложена на различни финансови рискове: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна в справедливата стойност на финансовите инструменти в резултат на промени на лихвените проценти, риск от промяна на паричните потоци в резултат на промяна в пазарните лихвени нива и ценови риск), кредитен риск и ликвиден риск. Програмата на Групата за цялостно управление на риска е съсредоточена върху непредвидимостта на финансовите пазари и има за цел да намали евентуалните неблагоприятни ефекти върху финансовия резултат.

Други рискове, пред които е изправено управлението на Групата са валутен риск, инфлационен риск и пазарен риск. Прилаганата адекватна политика способства за тяхното минимизиране и осигурява възможност за осъществяване на необходимия контрол.

Влиянието на промените на чуждестранните валути е сведено до възможния минимум с премахването на доларовите цени на услугите и договарянето само на цени в евро в Дружеството-майка. В дъщерното дружество влиянието на промените в чуждестранните валути е налице, тъй като цялата дългова експозиция на „Метропол Палас” д.о.о. е в евро, чийто курс не е фиксиран спрямо сръбския динар.

Друго негативно влияние върху приходите от дейността оказва и разширяващото се влияние на конкуренцията в сегмента на пет-звездните хотели в София. Фактор, оказващ влияние, е и бързото навлизане на нови четири звездни хотели, които привличат част от клиентите на Дружеството-майка. С цел минимизиране на този риск управлението на Групата работи в посока на разширяване на пазарния дял и разнообразяване и обновяване структурата на предлагания продукт.

22.05.2026 г.
Гр. София

Й. Даскалантакис – Изп. директор